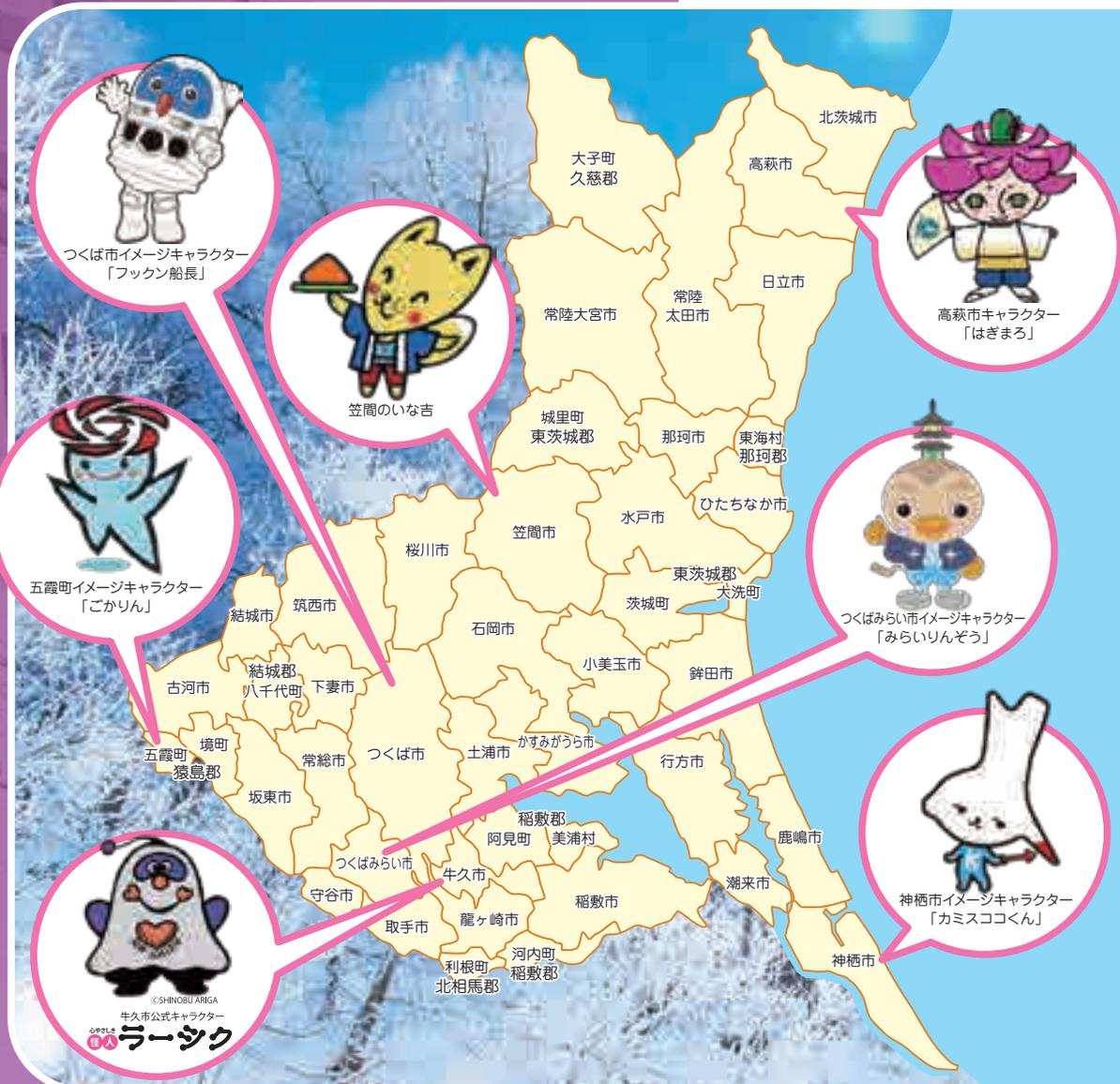




いばらき宅建

ibarakitakken



年頭の挨拶 張替 武敏 会長……………p1
 坂本 久 会長……………p2
 不動産フェアの開催状況No.2 ……………p3~4
 (ひたちなか会場、取手会場、牛久会場、日立会場、下妻会場、石岡会場、竜ヶ崎会場)
 判例紹介 売買 ……………p5~6
 賃貸 ……………p7~8
 平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要……………p9
 第2回法定研修会開催のご案内……………p9
 国土利用計画法による事後届出について……………p9
 平成31年度法定講習会のご案内……………p10
 「宅建アソシエイト資格」の受講申し込み開始……………p10
 全宅連・全宅保証によるWeb研修動画の配信について……………p11
 平成30年度新規免許取得者研修会開催のご案内……………p11
 新入会員紹介……………p11

vol.
137
 2019.1.1



新年のご挨拶

公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会茨城本部

会長・本部長 張替 武敏

明けましておめでとうございます。

会員の皆様方におかれましては、晴れやかな新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平成31年の新年にあたり、ご挨拶を申し上げます。

昨年5月に(公社)茨城県宅地建物取引業協会会長並びに(公社)全国宅地建物取引業保証協会茨城本部本部長へ再任され、さらに6月には(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の総財委員長に選任をいただきました。

皆様方のご協力とご支援により、無事に会務の運営を遂行することが出来ましたことに対し、心より御礼申し上げます。

昨年の宅建業界においては、1月1日より報酬規定の改定が施行、また、4月からは建物状況調査(インスペクション)の説明、また、「安心R住宅制度」がスタートするなど営業環境に変化が生じた年となりました。

このような規定の改定や新たな制度が導入された背景には、既存住宅の流通や空家問題の解消を促進させることを目的としていることでもあります。

現在、茨城県宅建協会では24市町村と空家バンク登録物件の媒介に関する協定を締結させていただき、空家関連の対応に取り組んでいるところです。

空家の所有者は、様々な問題を抱えており問題を解決しなければ、物件を流通させることは困難であるため、本会としては関係各専門家の皆様と連携し、既存住宅の流通促進を図ることができるよう努め、会員各位の商機拡大につなげて参りたいと考えております。

また、昨年は皆様にハトマークののぼりを配布させていただきました。

「不動産の取引はハトマーク、ハトマークといえば宅建協会」

と言われるようにハトマークブランドをPRし、消費者へ認知度向上を図って参りたいと考えております。

さらに、各種事業の運営におきましても、会員皆様の事業をサポートできるように努めて参ります。なかでも研修会におきましては、2020年に施行を控えた改正民法に関するテーマを中心に開催させていただき、施行に向けて万全の態勢を整えて参りたいと考えておりますので、是非、受講くださいますようお願いいたします。

このように本会は、公益法人として安心安全な不動産取引をサポートするため各種事業に取り組み、地域に貢献する宅建業者として、地域に密着した活動を展開することが地域活性化の一助となると考えております。

そのためには、組織力強化と会員同士の結束、関係団体・企業との連携が重要であると考えており、会員の皆様方におかれましても、是非ともご協力をお願いいたします。

結びに、会員の皆様方のご健勝とご多幸をご祈念すると同時に、我々不動産業が飛躍の年となることをご期待いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



新年のご挨拶

新しい時代の幕明け
～不動産業の持続的な発展のために～

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会 長 坂 本 久

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、初の米朝首脳会談、米中貿易摩擦の激化、英国のEU離脱問題等、国際情勢が目まぐるしい一年でした。国内では、西日本豪雨、台風21号、北海道胆振東部地震など、自然災害が多発し広域停電や交通インフラの機能不全を引き起こしました。

このような中、昨年8月、私は会長就任早々、安倍総理と対談する機会を得、既存住宅市場の活性化、空き家・空き地対策などについて懇談しました。中でも、地方圏における譲渡所得に係わる課税の取り扱いなど、地方経済再生に向けた新たな制度の創設について要望いたしました。併せて個人情報保護を踏まえつつ、宅地建物取引士への所有者情報の開示方策も要望した次第です。

また、地方銀行の不動産仲介業参入については、関係各方面に断固反対との強力な要望活動を行っており、引き続き注視してまいります。

さて、本年10月より消費税が増税されます。これを踏まえ、31年度の税制改正においては、ローン減税の延長、住宅ポイント、住まい給付金の拡充等、需要の反動減がないよう万全の対策が講じられました。併せて買取再販に係わる不動産取得税の特例措置の延長、空き家3,000万円特別控除の適用要件緩和・期限延長が措置されました。本会としても昨年10月より開始した「安心R住宅制度」等を活用し、既存住宅流通促進策をより一層推進する所存です。

本年5月、新天皇のご即位と改元が行われ、平成から次の新しい時代を迎えます。国土交通省においても2030年に向けて不動産業が持続的に発展していくための「新・不動産業ビジョン」の策定作業を開始したところです。

本会としても「ハトマークグループ・ビジョン2020」に基づき、引き続き組織基盤維持、強化を図ると共に、より効率的な事業実施体制の元、「みんなを笑顔にするために」国民の皆様の住生活の向上と安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施してまいります。

終わりに、皆様のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



平成30年度 不動産フェアの 開催状況 No.2



本年度も各支部が地域のイベント等に参加をして不動産フェアを開催し、地元の皆様との交流を深めました。フェアでは、不動産無料相談所を開設し、不動産取引に関する疑問にお答えいたしました。また、ハトマーク入りのポケットティッシュ・メモ帳や風船などを配布すると共に新たに作成いたしましたのぼり旗を掲示し宅建協会のPR活動にも努めました。

ひたちなか会場

開催日:11月3日(土)、4日(日)



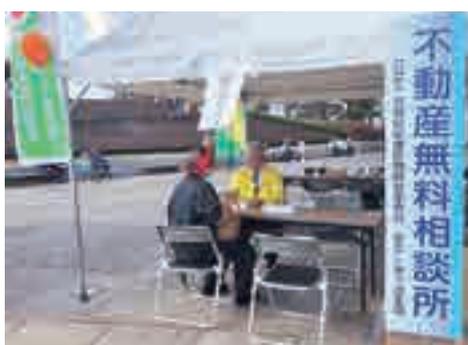
取手会場

開催日:11月3日(土)、4日(日)



牛久会場

開催日:11月3日(土)



日立会場

開催日:11月10日(土)、11日(日)



下妻会場

開催日:11月11日(日)



石岡会場

開催日:11月11日(日)



竜ヶ崎会場

開催日:11月23日(金)



— 擁壁の瑕疵の説明義務 — 擁壁のひび等の隠れた瑕疵について、 説明義務違反があったとして 売主と仲介業者に求めた請求が 棄却された事例

買主が、購入物件の敷地に係る擁壁のひび及びスラブの老朽化の隠れた瑕疵が存在したとして、主位的には、売主と仲介業者に、瑕疵に係る説明義務違反を内容とする共同不法行為に基づき、予備的には、売主に、瑕疵担保責任に基づき、諸費用を含む購入代金と転売価格との差額の支払を求めた事案において、買主は瑕疵が存する蓋然性について、十分な説明を受けたものと認められるとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成29年9月12日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）



事案の概要

平成26年3月、買主X1（原告・個人）は仲介業者Y4（被告）と、売主Y1、Y2（被告・個人）所有の昭和45年築の建物付土地（以下「本物件」という。）を見分した。

本物件敷地は、正方形に近い形状で、南東側及び南西側の境界部分は隣接地より高く、南東側境界部分のうち北側約2/3には高さ1.95mのコンクリート擁壁が、南側約1/3には高さ2mの石積み擁壁（以下、両擁壁を併せて「南東側擁壁」という。）が、両擁壁上部には3段積みのコンクリートブロックがあった。なお、コンクリート擁壁の中央部には、縦に貫通する幅約5mの亀裂（以下「ひびA」という。）が、石積み擁壁の南端から0.5m位の位置には、幅約40mm、深さ400mmに達する亀裂（以下「ひびB」という。）があった。

また、南西側境界部分には高さ2.3mの石積み擁壁（以下「南西側擁壁」といい、南東側擁壁と併せて「南側擁壁」という。）が、その上部には3段積みのコンクリートブロックと、更に土に覆われた鋼製のデッキと支柱からなる人工地盤であるスラブがあった。

同年4月上旬、X1、X2（原告・個人）は本物件購入後、住宅建築を依頼する予定の建築会社から、現地調査報告や南側隣地からの撮影写真の提供を受け、スラブの存在を認識し、また、同じ頃、擁壁をやり直さなければならない可能性がある旨を聞いた。

同年4月20日、X1らは、Y4と売側仲介業者Y3（被告）媒介のもと、次の特約が付された本物件の契約書及び重要事項説明書等の説明を受け、売買代金1950万円とする売買契約をY1らと締結した。

- ・建築物を建築する場合、地盤補強工事等が必要になる場合がある。同工事等を行う場合は買主の負担と責任において行う。
- ・買主は、敷地と隣接地間に高低差があり、建物を再建築する場合、関係行政庁より、擁壁工事・建物基礎工事等につき指導を受ける場合があること及び南側擁壁は検査済証が発行されていないことを了承の上、買い受ける。



同年5月26日までに、X1らは、本物件の引渡しを受け、同年6月13日までに、本物件建物を解体撤去した。

同年6月14日、X1は、敷地周辺で建築会社の到着を待っていた際、居合わせた東側隣接地所有者から、ひびBの存在を知らされ、東側隣接地に立ち入り、これを目視で確認した。

X1らは、擁壁工事会社等に依頼し、擁壁の補修とスラブ撤去費用の概算・仮見積書を出したところ、約850万の金額であり、X1らにとって、本物件購入及び建築資金以外に追加調達できる金額ではなかった。

平成27年7月、X1らは、擁壁補修費等850万円の支払いを求め、Y1らを提訴した。なお、平成28年12月、X1らは本物件を1650万円で売却できたことから、裁判所に請求減縮申立をし、請求額を変更し、諸費用を含む購入代金と転売価格との差額とした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求を棄却した。

特約によれば、敷地に関して、建築する建物との関係で強度・地耐力が不足する瑕疵のほか、南側擁壁につき強度ないし安全性の不足あるいは法令不適合の瑕疵が存し得ることをあらかじめ想定し、かつ、これらの存在し得る瑕疵については、買主の負担と責任で対処することとして、当事者間で、売主の担保責任免除の合意（以下「責任免除合意」という。）がされたものと認める。

ひびA、ひびBとも、ひびが存する擁壁部分の崩壊の原因となり得ることを認めるに足りる証拠はなく、むしろ、擁壁工事会社作成の概算・仮見積書での擁壁部分の補強対策の内容が、いずれも擁壁部分の全体的補強を図るものであることから、ひびA、ひびBは、それ自体が補修を要する独立の瑕疵というよりも、南側擁壁のうちコンクリート擁壁部分及び石積み擁壁部分の強度ないし安全性の瑕疵に含まれる事象と見るべきものであり、責任免除合意の対象とされる南側擁壁の強度等の不足の瑕疵に該当するものと認められる。

したがって、ひびA、ひびBは責任免除合意の効果により、瑕疵担保責任は免除され、また、スラブについても、安全性等の性能に問題があるとはいえず、また、X1らが契約締結前に、スラブの存在を認識しており、隠された瑕疵に該当する属性を見いだせない。

X1らは、Y1らが、ひびの存在及びスラブの老朽化について説明すべき義務を怠ったとも主張するが、責任免除合意の特約の記載によれば、X1らは、南東側擁壁を含む南側擁壁に瑕疵が存する蓋然性について、十分な説明を受けたものと認めるのが相当であり、また、スラブについても、安全性等の性能に問題があるとはいえないことなどに鑑みると、Y1らの説明義務違反は認めることができないというべきである。

3 まとめ

本件では、建物を再建築する場合、関係行政庁より、擁壁工事等につき指導を受ける場合がある、擁壁は検査済証が発行されていない等の特約があることが判決の判断材料となっており、宅建業者が擁壁のある物件を取扱う場合に参考とすべき判例と言えよう。

また、住宅建築を前提とした場合の擁壁に関する紛争においては、買主に同行した建築会社等の調査・見解が裁判において判断の参考とされることが多いため、宅建業者においては、極力、買主側に建築会社の同行を求め、事が肝要と言えるであろう。

なお、本件では、がけ条例については触れられていないが、擁壁のトラブルの大半は、がけ条例と関連するケースが多く、がけ条例の説明義務違反により、売・買の媒介業者に連帯して2000万円強の擁壁築造費用の賠償責任が認められた判例（RETI0107-100）もあるので、参考とされたい。



— 契約締結義務違反 — 賃貸借契約書への調印を 契約直前に断わられた借主の、 契約成立・貸主の契約締結義務違反の 主張が棄却された事例

店舗賃貸借契約の締結を契約直前に貸主に断わられたことから、交渉を行っていた借主が、主位的に成立した契約を貸主が不当に破棄したとして、予備的に貸主に契約締結義務違反があるとして、損害賠償を求めた事案において、その主張に理由がないとして全部棄却された事例（東京地裁 平成 28 年 1 月 21 日 判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）



事案の概要

平成 25 年 7 月ころ、本件店舗の貸主 Y（被告）は、仲介業者 A に本件店舗の仲介を依頼した。ところが A は、賃貸条件が礼金 2 か月のところ誤って 1 か月として募集を開始した。

平成 26 年 4 月、整復院店舗を探していた借主 X（原告）は、本件店舗について、借主側仲介業者 B を通じて店舗賃貸借契約の締結に向けた交渉を開始した。

平成 26 年 5 月 26 日、A は B に対して、本件賃貸借契約にかかる賃貸精算書を送付するとともに、同月 29 日に契約締結を行いたい旨を伝えた。しかし同日、A は Y より、賃貸精算書記載の礼金が、2 か月のところ 1 か月と誤って記載されている指摘を受け、B を通じて X にその旨を伝えた。

平成 26 年 5 月 29 日、Y は A に 340 万円余（保証金・礼金等）を振り込んだ（本件振込）。

同日、A は Y に、「借主：整復院院長 X、連帯保証人：X」と署名された本件賃貸借契約書を持参したところ、Y は、借主と連帯保証人が同一人物になる契約には応じられないとして、X 以外の者を連帯保証人に立てるよう要求した。そこで、C が X の連帯保証人になることとなったが、C の確定申告書は Y に提出されなかった。

Y は、礼金や連帯保証人を巡る交渉が円滑に進まなかったことから、このまま X と賃貸借契約を締結すれば、締結後もトラブルになることが危惧されるし、契約締結前からもめる相手とは契約したくないと考え、Y は A に対して X との契約締結を拒絶する旨を伝えた。

A は、本件賃貸借契約を成立させることは困難と判断し、本件店舗の仲介人を辞任した。

その後 X から Y に対し、B を通じて本件店舗の賃借について打診があったが、Y は、別途依頼している仲介業者を通してほしいと伝え直接の交渉は拒絶した。

平成 27 年 1 月、Y は、別の不動産仲介業者の仲介のもとで、別の賃借人との間で本件店舗について賃貸借契約を締結した。

そこで、X は Y に対し、①主位的に、平成 26 年 5 月 29 日の本件



振込により、X・Yとの間で本件店舗を賃貸する旨の賃貸借契約が締結したにもかかわらず、Yは一方的な理由により、成立した本件賃貸借契約を破棄したとして、②予備的に、Xに対して本件賃貸借契約の締結がほぼ確実であるとの印象を与え、契約締結について強い信頼を与えたにもかかわらず、契約締結交渉を一方的に打ち切ったYには、交渉打ちによりXが被った損害を賠償する責任を負うとして、Xが内装工事会社に支払った工事費用97万円余、営業損害として本件店舗で見込まれた11か月分の収入184万円余、弁護士費用28万円余、計309万円余の賠償を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 賃貸借契約の成立について

本件賃貸借契約の契約書面には、借主欄にXの署名押印はあるが、貸主欄は白紙であり、Yの署名押印はなされてないし、仲介人欄に押捺されたAの社印にはバツ印がつけられている。

また、Xが主張する本件振込をもって契約成立の条件とすることを裏付ける契約条項も認められない。

Yは、Xとの契約締結を承諾したことを強く否定するし、仲介業者もYが署名押印を拒絶した旨供述しており、本件賃貸借契約が締結されたことを認めていない。

よって、Xの主位的請求は、理由がない。

(2) 契約締結義務違反について

本件賃貸借契約を締結するに際し、Yが礼金2か月分を要求したのは、当初からの提示条件であって契約直前に条件変更をしたものではないこと、Yは連帯保証人の資力要件を裏付ける資料を当初より要求していたこと、ところが、YがAから見せられた本件契約書面には、Xが借主かつ連帯保証人となる記載があったことから、Yは、仲介業者に対して連帯保証人を別の人物に差し替えるように指示したこと、しかし、その人物の資力証明は、Aが予定した契約締結日までに提出されなかったことが認められる。

これらによれば、Xとの契約締結交渉の経過において、Yの提示条件が満たされないことで、YがXに対して不安感を抱き、Xとの契約締結自体を白紙に戻したいと考えたとしてもやむを得ないところである。

加えて、YがXに本件店舗の内装工事に着手することを承認したことを認める証拠はない。なお、Yが本件店舗の内覧を許したことをもって、ただちにXの内装工事着手を承認することにはならない。

これらをもとに検討すると、本件契約準備段階を通じて、YがXに対して、本件賃貸借契約が確実に締結されるとする強い信頼を与えたとは認められないし、Yによる契約の締結拒絶が、信義則上の注意義務に違反するとは認められない。

よって、Xの予備的請求も理由がない。

3 まとめ

本件同様、賃貸借契約書の締結の前に、保証金等が振込まれたとしても、賃貸借契約が成立するものではないとした事例として、東京地判 平22・2・26 RETIO84-112(借主が保証金等を振込んだが、借主が契約締結を取り止めた)がある。

また、契約締結義務違反につき、認められた事例としては、東京高判 平20・1・31 (RETIO73-190) などが、否定された事例としては、東京地判 平7・9・7 (RETIO35-35) などがある。

これらの裁判例からすれば、契約が確実に締結されるとまでの強い信頼が与えられていないにもかかわらず、契約が成立しているとか、貸主に契約締結義務違反があるとする、借主(あるいは借主側訴訟代理人弁護士)の主張に対し、その請求には理由がないとして棄却した本件判例は、当然の帰結であるように思われる。(調査研究部主任研究員)



平成30年度宅地建物取引士 資格試験実施結果の概要【茨城県】

10月21日に実施いたしました宅地建物取引士資格試験について12月5日合格者が発表されましたのでお知らせいたします。

■試験の概要

申込者数 3,859名
《内登録講習修了者 763名》
受験者数 3,151名
《内登録講習修了者 693名》
受験率 81.7%
《登録講習修了者 90.8%》

■合格者の概要

合格者数 461人
《登録講習修了者 123名》
合格率 14.6%
《登録講習修了者 17.7%》
合格者の内訳

★平均年齢 35.6歳《男35.8歳、女35.2歳》
★職業別 不動産業30.8%、金融関係4.8%、
建設関係13.9%、他業種26.0%、
学生8.5%、主婦5.4%、
その他10.6%

※参考
(全国数値)

★最高齢合格者 80歳(京都)
80歳以上の者 1人
★最年少合格者 16歳(福岡)
18歳未満の者 15人

第2回法定研修会開催のご案内

(1) 開催日並びに開催会場

平成31年1月29日(火)
鹿嶋会場:鹿島セントラルホテル
平成31年2月 4日(月)
つくば会場:ホテルグランド東雲
平成31年2月18日(月)
結城会場:アクロス
平成31年2月28日(木)
水戸会場:水戸プラザホテル

(2) 研修テーマ

- 【1】業者立入調査の結果及び不動産取引の相談事例について
講師:茨城県土木部都市局建築指導課 担当係官
- 【2】道路上の不動産広告について
講師:茨城県土木部 建築指導課 担当係官
- 【3】適正な不動産広告の表示について
講師:(公社)首都圏不動産公正取引協議会 担当官
- 【4】待ったなし!知らなきゃ危ない 民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響(売買編)
講師:深澤綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎先生
- *民法改正については3回に分けて研修を行う予定です。
- *結城市新庁舎建設に伴い会場駐車場が縮小されています。臨時駐車場が準備されていますが、なるべく乗り合わせの上ご来場ください。

国土利用計画法による事後届出について

県からのお知らせ

土地は貴重な資源であり、私たちの生活や企業活動にとって不可欠な基盤です。そのため国土利用計画法では、土地取引の届出が義務付けられています。

売買などにより一定面積以上の土地の権利を取得した方は、契約締結日から2週間以内に、土地の所在する市町村への届出が必要になりますので、周知についてよろしく申し上げます。

1 届出の必要な面積

【市街化区域】 2,000平方メートル以上
【市街化区域以外の都市計画区域】 5,000平方メートル以上
【都市計画区域外の区域】 10,000平方メートル以上

2 届出の必要な取引

- ・売買
- ・一時金を伴う地上権、賃借権の譲渡又は設定
- ・保留地処分(土地区画整理) 等

※農地の取引(農地法第5条第1項 農地転用)の場合を含みます。

※上記契約の予約である場合や、停止条件付、期限付、買戻特約付契約である場合も含みます。

※一時金とは、地代不払い等の場合に担保とされる敷金や保証金等ではなく、権利金や礼金のようなものを指します。

3 問い合わせ先

茨城県政策企画部水・土地計画課 029(301)2619

(URL:<http://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/kikaku/mizuto/index.html>)

平成31年度法定講習会のご案内

宅地建物取引士証の更新または試験合格より一年以上を経て交付を希望される方は知事の指定する法定講習会を受講しなければなりません。当協会では、茨城県知事の指定のもと、この講習会を開催しております。

宅地建物取引士証の更新の方へは取引士証有効期間満了の6ヶ月以内にご本人へ更新のご案内を送付しております。なお、転居等で住所が変わった方は変更手続きをされませんと通知が届きませんのでご注意ください。

新規(試験合格から一年を超える方)交付の方は協会本部宛ご連絡を頂ければ申込書一式を送付させていただきます。お申し込みは郵送にて受付いたします。(講習日当日の受付はしていません。)

茨城県外登録の方で受講を希望される方は、登録している都道府県知事の許可が必要となります。詳しくは協会本部までお問い合わせ下さい。

昨年度から、茨城県内におきまして他団体主催の法定講習会が実施されております。必要書類・振込用紙等の取り違えが生じておりますので、書類の混同に十分お気をつけください。また、宅建士証は、実施団体を問わず講習会を一度受講すれば5年間で有効な宅建士証が交付されます。複数団体へお申込みをする必要はございません。

■講習会開催日時・会場

講習日	会場	申込締切(書類必着日)	時間
4月16日(火)	ホテルグランド東雲	4月 2日(火)	受付時間 午前8時45分～
5月16日(木)	ホテルレイクビュー水戸	5月 2日(木)	
6月21日(金)	ホテルグランド東雲	6月 7日(金)	
7月23日(火)	ホテルレイクビュー水戸	7月 9日(火)	講習時間 午前9時15分～ 午後4時15分予定
8月22日(木)	ホテルグランド東雲	8月 8日(木)	
9月11日(水)	ホテルレイクビュー水戸	8月28日(水)	
10月10日(木)	ホテルグランド東雲	9月26日(木)	※全日程共通
11月19日(火)	ホテルレイクビュー水戸	11月 5日(火)	
12月10日(火)	ホテルグランド東雲	11月26日(火)	
1月22日(水)	ホテルレイクビュー水戸	1月 8日(水)	
2月18日(火)	ホテルグランド東雲	2月 4日(火)	
3月17日(火)	ホテルレイクビュー水戸	3月 3日(火)	

※宅地建物取引士証の有効期限をご確認のうえ、法定講習会をご受講ください。平成30年度より(公社)全日本不動産協会も法定講習会を実施しております。講習会のご案内も二団体から送付されますので、お申し込みの際には茨城県宅地建物取引業協会へお申し込みください。

「宅建アソシエイト資格」の受講申し込み開始

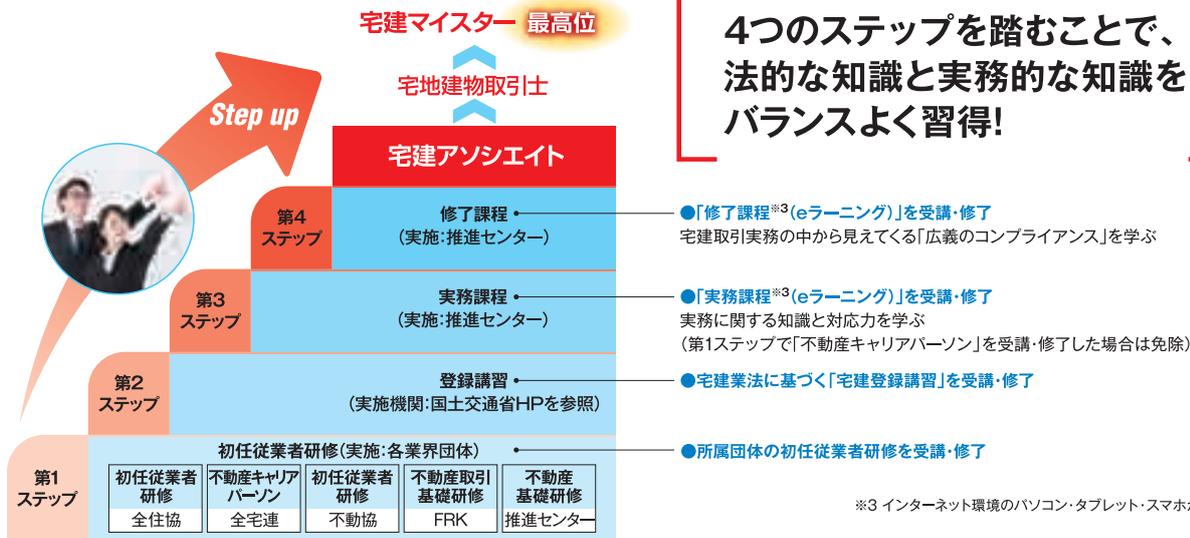
宅建アソシエイトとは

平成28年宅地建物取引業法の改正で、事業者団体は宅地建物取引業に従事する方に対して、体系的な研修を実施するよう努めなければいけないと定められました。それを受け、不動産流通推進センターは事業者団体と連携し、初任従業者教育から始まる体系的な教育研修プロセスを構築しました。

「宅建アソシエイト」は、主として宅地建物取引士資格の未取得者を対象に、初任従業者教育研修(第1ステップから第4ステップまで)を修了したことを認定する資格で、認定者には不動産流通推進センターから認定証(有効期間5年間)が発行されます。

「宅建アソシエイト」認定者は、体系的な教育研修により「宅地建物取引士」、そして推進センターが実施する「宅建マイスター」へとステップアップしていくことが推奨されます。

推進センターの従業者教育体系(国土交通省推奨)



実施スケジュール・申込方法等の詳細は、宅建アソシエイトウェブサイトをご覧ください

<http://www.takken-as.jp/>



全宅連・全宅保証によるWeb研修動画の配信について

全宅保証・全宅連ホームページ上に宅地建物取引に関する従業者等の専門的知識の向上や紛争の未然防止のため、Web研修動画を配信しています。

いつでもどこでも手軽に視聴することができますので、是非ご覧ください。

1. 動画視聴場所

全宅保証HP>事業案内>

研修業務のご案内>Web研修

<http://www.hosyo.or.jp/jigyokenshu.php>

全宅連HP>ハトサポ>Web研修

<https://www.zentaku.or.jp/member/>

2. 研修動画の内容

テーマ	研修内容	視聴時間	講師
業法改正	既存住宅における宅建業者の業務のポイント その1	57分	深沢総合法律事務所
	既存住宅における宅建業者の業務のポイント その2	55分	
判例解説	平成28年度 判例1 売買と瑕疵の問題点	16分	みらい総合法律事務所
	平成28年度 判例2 売買仲介における周辺環境の説明義務	18分	
	平成28年度 判例3 事業目的建物賃貸借仲介の注意点	18分	
	平成29年度 判例1 住宅ローン特約に関する助言を怠った仲介業者の責任	13分	
	平成29年度 判例2 瑕疵・重要事項説明の問題点	16分	
	平成29年度 判例3 高齢者と不動産売買の注意点	25分	
	平成29年度 判例4 定期建物賃貸借契約における特約に基づく貸與人からの中途解約の問題点	16分	

平成30年度新規免許取得者研修会開催のご案内

開催日並びに開催会場

平成31年2月12日(火) つくば会場:ホテルグランド東雲

平成31年2月22日(金) 水戸会場:茨城県不動産会館

開催時間 午後1時15分

対象者 新規免許取得者並びに過去5年度未受講者

研修内容

- 「宅地建物取引業の運営について」 講師:茨城県土木部都市局建築指導課 担当係官
- 「不動産広告について」 講師:(公社)首都圏不動産公正取引協議会 担当係官
- 「保証協会について」 講師:(公社)全国宅地建物取引業保証協会中央本部 担当者
- 「宅地建物取引業と人権について」 講師:人権啓発推進センター 担当者

<受講修了証の交付>

研修受講者に対しては、受講修了証を交付致します。

新入会員紹介 (H30.10.1~12.31)

支部名	種類	免許番号	免許年月日	商号又は名称	所在地	電話	FAX
水戸	知	(1) 7258	H30.9.13	(株)ニチノウ飛田			
飛田 憲男	飛田 憲男		312-0012	ひたちなか市馬渡3250-2		029-272-5905	297-3272
水戸	大	(15) 382	H29.12.28	(株)ヤマダホームズ 茨城支社			
増田 文彦	羽成 隆		310-0851	水戸市千波町1950 ウェーブ21ビル1階		029-305-4123	241-0275
土浦・つくば	知	(12) 1974	H28.11.11	茨城セキスイハイム(株)つくばデシオ店			
寺内 勝	小貫 正一		305-0817	つくば市研究学園6-51-12		029-846-2701	855-2678
土浦・つくば	知	(1) 7262	H30.10.4	(株)Foxlink			
檜山 寛一	檜山 寛一		300-1268	つくば市中山41-4		029-893-4464	893-4467
鹿行	知	(1) 7264	H30.10.26	(株)田舎の不動産屋			
篠塚 美和	篠塚 美和		311-3804	行方市小高219-1		0299-77-0077	77-0088
鹿行	知	(1) 7267	H30.11.7	かしま野管理サービス(株)			
石川 博重	兼平 剛明		311-2111	鉾田市上沢1979-2		0291-39-5411	39-7380
県北	知	(13) 1278	H29.1.25	大みか不動産(株) 売買センター			
橘 雄一郎	橘 哲郎		319-1221	日立市大みか町3-23-4		0294-87-9600	87-9601
古河・岩井	知	(1) 7254	H30.8.27	アスティック(株)			
小川 浩由	小川 真由美		306-0235	古河市下辺見2704		0280-30-3355	30-3356

※新規免許取得者研修会へ必ずご参加ください。